

USŁUGI NIERUCHOMOŚCIOWE W GOSPODARCE KRAJÓW UNII EUROPEJSKIEJ

Abstrakt. Artykuł powstał na bazie tablic przepływów międzygałęziowych (55x55) 26 państw należących do Unii Europejskiej, opublikowanych przez Eurostat. Autor skoncentrował się na kolumnie i wierszu *real estate*, analizując te usługi w krańcowych, dostępnych do badań latach 1995-2007. Osobno analizowano dane 16 państw „starej” Unii i osobno 10 państw „nowej” Unii. Zaprezentowano udział wartości usług w zakresie nieruchomości w produkcji globalnej, wynoszący w badanych latach 5,6% i 5,7%, oraz strukturę produkcji globalnej i jej dynamiki w ciągu 12 lat. Za pomocą wskaźników kosztów obsługi na 1 mieszkańca i na 1 mieszkanie w poszczególnych państwach, stwierdzono różny poziom obsługi nieruchomości w „starych” i „nowych” krajach Unii. Zsumowano także udział tych usług w produkcji globalnej z udziałem budownictwa, tj. $5,7\% + 6,6\% = 12,3\%$. Wskaźnik ten świadczy o istotnej roli obu działów w gospodarce krajów Unii Europejskiej.

Słowa kluczowe: przepływy międzygałęziowe, nieruchomości, budownictwo.

Obsługa potężnego, światowego zasobu nieruchomości wymaga odpowiednio dużych środków materialnych i zasobów ludzkich. Działalność ta stanowi ważny dział gospodarki narodowej każdego kraju. Rejestrowana jest jako oddzielny wiersz i kolumna w narodowych tablicach przepływów międzygałęziowych. Dysponujemy wglądem z Eurostatu w anglojęzyczne tabele 26 państw należących do Unii Europejskiej z lat 1995-2007. Rozmiar każdej tabeli jest znaczny, wynosi 55x55 działów i gałęzi, prezentuje wchodzące w jej skład struktury produkcji globalnej, zużycia produktów, spożycie, akumulację i eksport.

Historycznie w Unii Europejskiej wyodrębnić można 15 „starych” krajów, posiadających dłuższą tradycję oraz 11 krajów, które przystąpiły do UE po 2005 r.¹. Te ostatnie – kraje mniejsze i nie w pełni jeszcze rozwinięte, każą oczekiwać różnic w strukturach i relacjach w stosunku do krajów „starych”.

Syntetycznie obraz Unii Europejskiej prezentują dane tabeli 1. Nowe kraje mają ciągle niewielki udział, około 10%, ale rosnącą dynamikę. Do najmniejszych gospodarek trzeba zaliczyć Łotwę i Malte, do największych Niemcy i Francję.

W tabeli 2 przedstawiono ogólny wolumen produkcji globalnej *real estate activities* wyrażający się dla całej Unii łączną kwotą 1,6 mld euro. Wzrósł on o 92% w latach 1995-2007. Oczywiście najmniejsze kwoty wydatkowano na obsługę nieruchomości na Łotwie i Malcie, największe w Niemczech i Francji, gdzie od lat najwięcej się buduje i zawiera najwięcej transakcji obrotu nieruchomościami.

¹ Cypr nie udostępnił informacji.

Tabela 1. Produkcja globalna krajów Unii Europejskiej

Wyszczególnienie		1995		2007	
		wartość produkcji globalnej (mln eu)	%	wartość produkcji globalnej (mln eu)	%
A. „Stare” kraje UE (16)		14 221 097	93,8	26 057 189	89,9
B. „Nowe” kraje UE (10)		928 201	6,2	2 919 400	10,1
C. Ogółem UE (26)		15 149 298	100,0	28 976 589	100,0
Dynamika A		.	100	.	183
Dynamika B		.	100	.	314
Dynamika C		.	100	.	192
Wartość produkcji globalnej w krajach A	<i>najniższa</i>	Luksemburg		Luksemburg	
	<i>najwyższa</i>	Niemcy, Francja		Niemcy, Francja	
Wartość produkcji globalnej w krajach B	<i>najniższa</i>	Łotwa, Malta		Łotwa, Malta	
	<i>najwyższa</i>	Czechy, Polska ^a		Rumunia, Polska	

Uwagi: ^a Rok 2000.

Najważniejszy dla naszych wywodów jest udział wydatków na obsługę nieruchomości w stosunku do wartości produkcji globalnej kraju. Z danych tab. 2 wynika, że ostatnio wynosił on 5,7%, a 12 lat wcześniej 5,6%. Nowe kraje wspólnoty wydają na obsługę nieruchomości relatywnie mniej: 3,9-4,1%, podczas gdy w starych krajach wydatki te wynoszą 5,5-5,7%.

Tabela 2. Udział usług związanych z nieruchomościami w produkcji globalnej krajów Unii Europejskiej

Wyszczególnienie		1995			2007		
		produkcja globalna – dział nieruchomości		udział w produkcji globalnej kraju (%)	produkcja globalna – dział nieruchomości		udział w produkcji globalnej kraju (%)
		mln euro	%		mln euro	%	
A. „Stare” kraje UE (16)		814 257	95,7	5,7	1 519 580	92,7	5,8
B. „Nowe” kraje UE (10)		36 678	4,3	3,9	119 825	7,3	4,1
C. Ogółem UE (26)		850 935	100,0	5,6	1 639 405	100,0	5,7
Dynamika A		.	100	100	.	187	102
Dynamika B		.	100	100	.	326	105
Dynamika C		.	100	100	.	192	101
Wartość produkcji globalnej w krajach: A	<i>najniższa</i>	Luksemburg	.	Luksemburg	Luksemburg	.	Luksemburg
	<i>najwyższa</i>	Niemcy, Francja	.	Szwecja, Francja	Niemcy, Francja	.	Francja, Szwecja
Wartość produkcji globalnej w krajach: B	<i>najniższa</i>	Malta, Łotwa	.	Łotwa, Malta	Malta, Łotwa	.	Malta, Słowacja
	<i>najwyższa</i>	Polska, Rumunia	.	Rumunia, Polska	Polska, Rumunia	.	Estonia, Rumunia

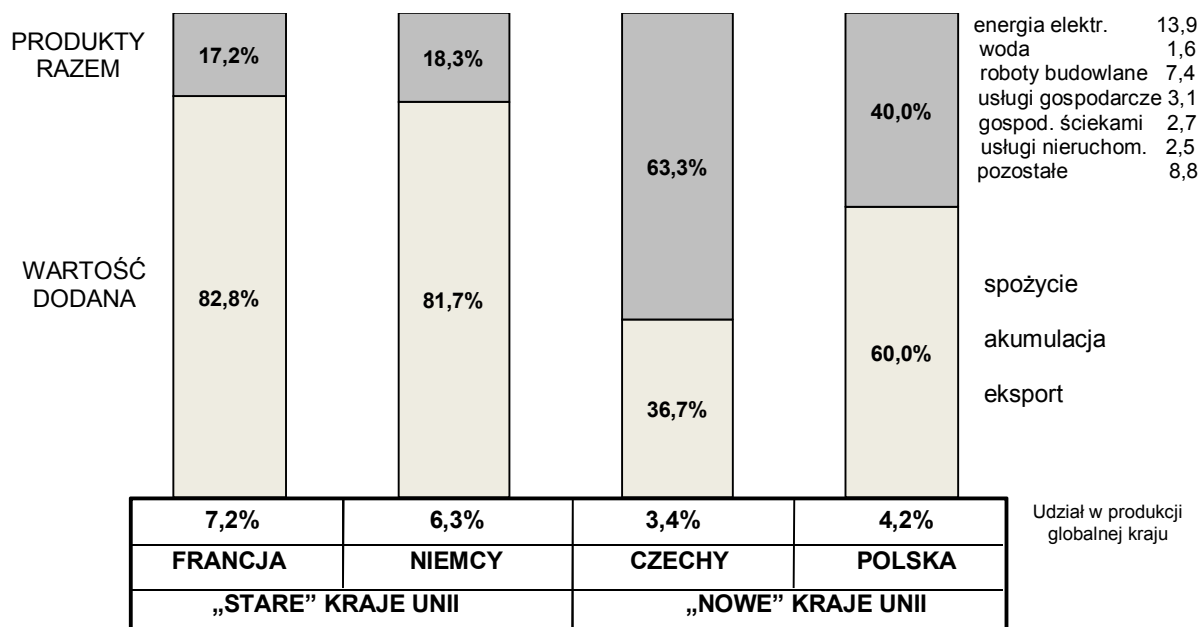
Najwyższy wskaźnik wydatków na obsługę nieruchomości w produkcji globalnej kraju obserwujemy we Francji (7,2%) oraz w Szwecji (6,9%), najniższy na Malcie i na Słowacji (3,0%). Polska w 1995 r. wydatkowała na ten cel 4,3% produkcji globalnej kraju, zaś po 12 latach, w 2007 r. 4,2%. Zróżnicowanie wymienionych udziałów świadczy o odmiennym podejściu do obsługi nieruchomości. W części krajów jest to zróżnicowanie zasobów nieruchomości, różnice klimatyczne, tradycje organizacyjne, być może także różne sposoby kalkulowania tych nakładów (określanie spożycia, zaliczanie wysokiej akumulacji czy eksport). Omawiane różnice prezentują dane tab. 3 i ryc. 1.

Tabela 3. Struktura produkcji globalnej krajów Unii Europejskiej

Wyszczególnienie	Lata	Produkcja globalna kraju = 100, w tym (w %):			
		zużycie pośrednie	spożycie	akumulacja	eksport
A. „Stare” kraje UE (16)	1995	41,9	36,6	9,6	11,9
	2007	41,8	32,8	8,9	16,5
B. „Nowe” kraje UE (10)	2000	44,4	31,6	9,5	14,5
	2007	43,2	28,3	9,9	18,6
C. Ogółem UE (26)	1995	42,1	36,3	9,6	12,0
	2007	42,0	32,2	9,2	16,6

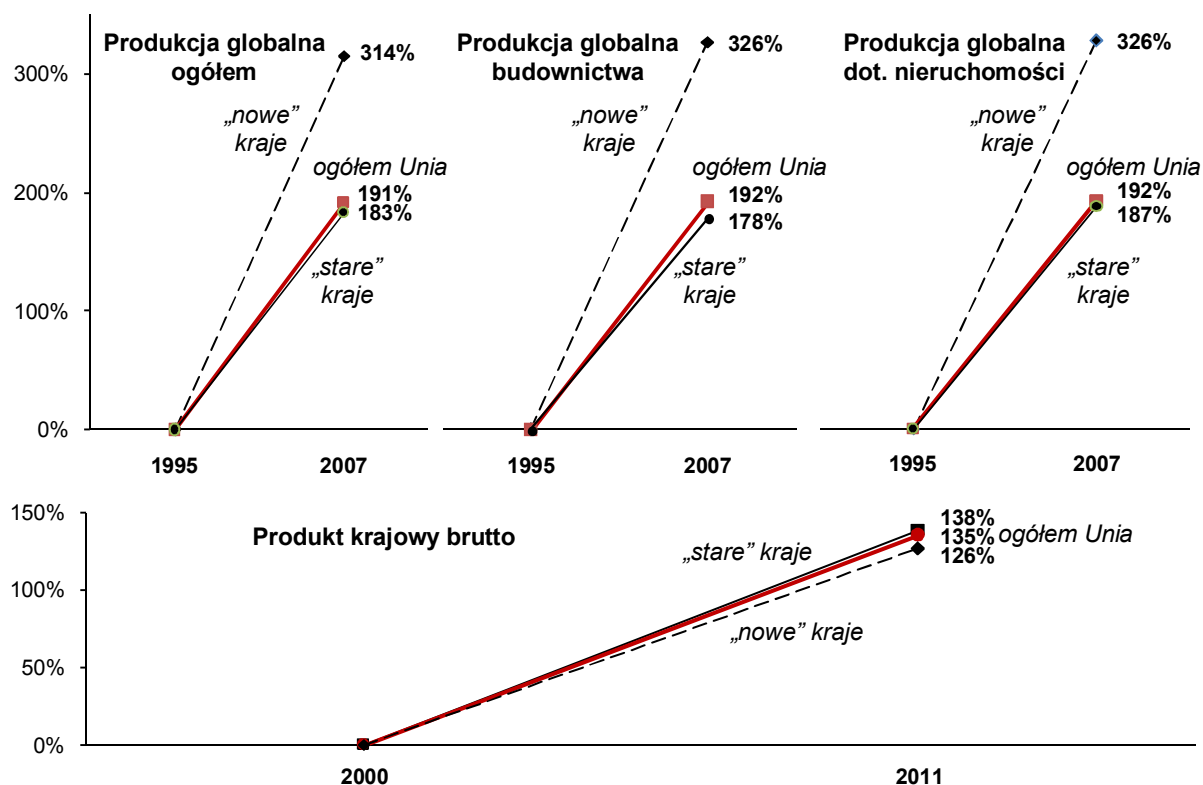
Wyszczególnienie	Lata	Produkcja globalna usług dot. nieruchomości = 100, w tym (w %):			
		zużycie pośrednie	spożycie	akumulacja	eksport
A. „Stare” kraje UE (16)	1995	30,6	~65,0	~3,7	~0,7
	2007	25,8	64,8	6,0	~3,4
B. „Nowe” kraje UE (10)	1995	20,4	~7,0	.	.
	2007	28,0	29,0	~2,0	.
C. Ogółem UE (26)	1995	30,1	69,0	0,9	.
	2007	25,9	62,2	5,0	.

Z porównania opisywanych relacji w ciągu 12 lat pomiędzy 26 krajami wynika potwierdzenie znanej obserwacji W. Leontieffa, twórcy metody input-output, że kraje o podobnym poziomie gospodarczym charakteryzują się podobnymi współczynnikami macierzy, które także kształtują się podobnie w długim okresie.



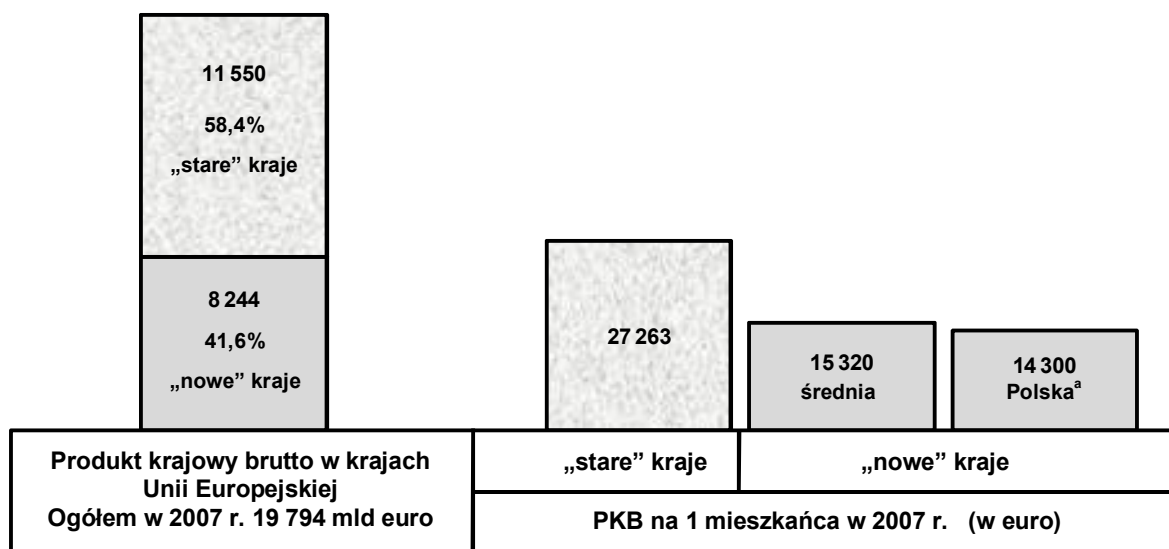
Ryc. 1. Struktura produkcja globalnej dot. nieruchomości wybranych krajów Unii w 2007 r.

Na ryc. 2 zaprezentowano dynamikę produkcji globalnej poszczególnych grup krajów, dynamikę nakładów na obsługę nieruchomości i dla porównania dynamikę produkcji budowlanej tychże krajów. Wszystko na tle dynamiki produktu krajowego brutto, który



Ryc. 2. Dynamika produkcji globalnej ogółem, budownictwa, dot. nieruchomości oraz PKB

w analizowanym 12-leciu zwiększał się przeciętnie o 2,3% rocznie w „nowych” krajach Unii, 3,5% rocznie w „starych”, średnio w całej Unii 3,2% rocznie. Znacznie większą dynamiką charakteryzowały się natomiast produkcja globalna, usługi w zakresie nieruchomości oraz dynamika produkcji budowlanej. Rosnącym z roku na rok zasobom budowlanym dość dokładnie odpowiadały swoją dynamiką usługi w nieruchomościach.



^aDane z 2009 r.

Ryc. 3. Produkt krajowy brutto w krajach Unii Europejskiej

Udostępnione przez Eurostat dane statystyczne umożliwiają wyprowadzenie szeregu wskaźników pomocnych w analizie obsługi nieruchomości. Ta działalność usługowa dokonuje się na tle wielkości PKB, najbardziej syntetycznego miernika rozwoju gospodarczego (ryc. 3).

W Unii Europejskiej dominuje 16 krajów „starych”, wytwarzających 58,4% europejskiego PKB. Nowi członkowie mieli w 2007 r. 41,6% udziału w całości unijnego PKB. Na jednego mieszkańca w krajach „starych”, przykładowo w roku 2007, przypadało prawie dwa razy więcej wytworzonego PKB niż w nowych, słabszych gospodarczo krajach.

Odniesienie wartości produkcji globalnej w zakresie nieruchomości (*real estate*) do funkcjonującego zasobu nieruchomości przedstawiono w tabeli 4.

Obsługa wszystkich nieruchomości statystycznie przypadających na 1 km² powierzchni kraju w 2007 r. wymagała w „starych” krajach Unii około 454 tys. euro na rok, dla krajów „nowych” 116 tys. euro, średnio w całej Unii 374 tys. euro/rok.

Na obszarze Unii Europejskiej znajduje się prawie 200 mln mieszkań, około 44 mieszkania na 1 km² (średnio 33 mieszkania w krajach „nowych”, 47 mieszkań w krajach „starych”).

Na ryc. 4 uszczegółowiono szacunki kosztów usług w zakresie nieruchomości, przypadających na mieszkania² porównywalnych grup.

Wartość usług w zakresie nieruchomości na jedno statystyczne mieszkanie unijne wyniosła w 2007 r. (ostatni rok prezentowany przez Eurostat) 8543 euro/rok i wydatek ten wahał się od 9618 euro w „starych” krajach Unii do 3550 euro w „nowych” krajach unijnych. W Polsce wskaźnik ten wyrażał się w tym czasie kwotą 2219 euro/rok. Tradycyjnie zwykle się rozliczać koszty eksploatacji mieszkań w skali miesiąca. W takim przypadku miesięczny koszt usług nieruchomościowych dla jednego mieszkania to kwota rzędu 712 euro w skali Unii Europejskiej i w zależności od grupy krajów średnio 802 lub 296 euro.

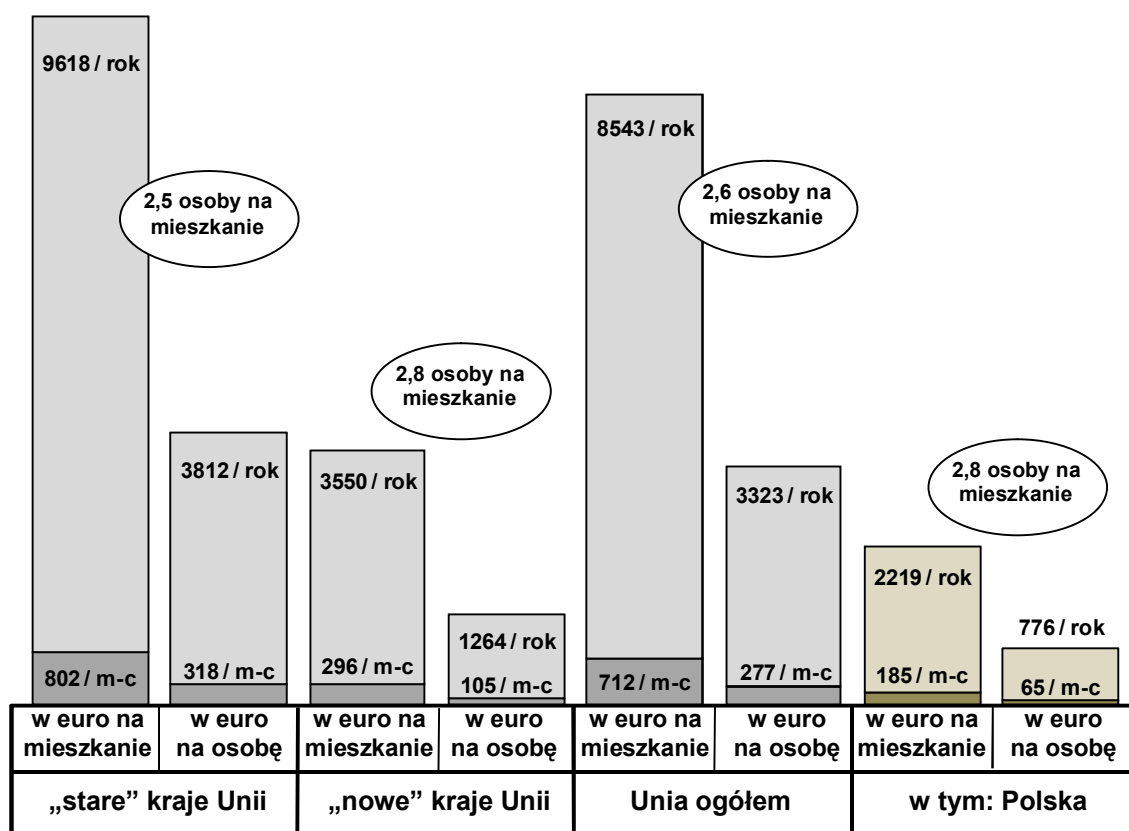
Tabela 4. Obsługa nieruchomości na jednostkę zasobu nieruchomości w 2007 r.

Wyszczególnienie	Wartość produkcji globalnej dot. nieruchomości (mln euro)	Powierzchnia		Mieszkania		
		tys. km ²	tys. euro na 1 km ²	ogółem (tys.)	na 1 km ²	euro/rok/mieszkanie
A. „Stare” kraje UE (16)	1 519,5	3 347	454,0	157 993	47	9 618
B. „Nowe” kraje UE (10)	120,7	1 032	117,0	34 004	33	3 550
w tym Polska	29,6	312,7	94,7	13 337	43	2 219
C. Ogółem UE (26)	1 640,2	4 380	374,5	191 997	44	8 543

Przeciętna liczba osób przypadających na jedno mieszkanie wynosiła 2,6 w skali Unii Europejskiej w 2007 r. i podlegała wahaniom od 2,5 osoby w „starych” krajach Unii do 2,8 osoby w „nowych”. To zróżnicowanie zaludnienia sprawia, że ostateczna kwota usług w zakresie nieruchomości w 2007 r. wynosiła w Unii średnio 3323 euro/rok lub

² Za reprezentanta zasobu nieruchomości przyjęto upraszczająco znaną liczbę mieszkań w poszczególnych krajach Unii. Poza nimi w spożyciu usług nieruchomościowych biorą udział również instytucje niekomercyjne oraz rządowe i samorządowe. Nie wszystkie jednak badane kraje specyfikują swoje pozamieszaniowe nieruchomości, jest ich jednak znacznie mniej i stanowią one 5-10% spożycia w zakresie nieruchomości. Zatem prezentowe w tab. 4 i na ryc. 4 wskaźniki jednostkowe na mieszkanie należy traktować jako zawyżone.

277 euro/miesiąc na 1 mieszkańca. W „starych” krajach unijnych wskaźnik ten wynosił 3812 euro/rok (318 euro/miesiąc), zaś w „nowych” 1264 euro/rok (105 euro/miesiąc) na 1 osobę.



Ryc. 4. Produkcja globalna dot. nieruchomości na mieszkanie i mieszkańca w 2007 r.

W Polsce, w czasie gdy zaludnienie mieszkań wynosiło przeciętnie 2,8 osoby, wartość usług w zakresie nieruchomości kształtowała się na poziomie 2219 euro/rok, tj. 185 euro/miesiąc na jednostkowe mieszkanie, a w przeliczeniu na 1 mieszkańca około 65 euro miesięcznie. Jeśli przyjąć umowny kurs euro na poziomie 4 zł, to koszty obsługi „nieruchomościowej” 1 Polaka wynosiły miesięcznie w 2007 r. 260 zł³.

Tabela 5. Działy budownictwo i obsługa nieruchomości w 2007 r.

Wyszczególnienie	Budownictwo		Obsługa nieruchomości		Razem	
	mln euro	udział w produkcji globalnej	mln euro	udział w produkcji globalnej	mln euro	udział w produkcji globalnej
A. „Stare” kraje EU (16)	1 703,6	6,5%	1 519,5	5,8%	3 223,1	12,3%
B. „Nowe” kraje EU (10)	212,5	7,3%	120,7	4,1%	333,2	11,4%
C. Ogółem EU (26)	1 916,1	6,6%	1 640,2	5,7%	3 556,3	12,3%
Na jednostkę budownictwa przypadają usługi nieruchomościowych			średnio 0,86 euro 0,36 euro – 1,51 euro Słowenia – Niemcy			

³ W badaniach autora w 2000 r. wskaźnik ten wynosił 168 zł (z artykułu w Świecie Nieruchomości nr 57/58, s. 26).

Określając pozycję nieruchomości na rynku europejskim trzeba wyróżnić bliskie związki tego działu z budownictwem. Wszak w wyniku działalności budowlano-montażowej powstają nowe nieruchomości, które po wejściu do użytku wymagają ponoszenia nakładów na ich eksploatację.

Z analizy tablic przepływów międzygałęziowych 26 krajów Unii Europejskiej wyłania się obraz wzajemnych relacji obu porównywanych działów (tab. 5) w roku 2007.

Pełne podobieństwo dynamiki produkcji obu porównywanych działów w minionych 12 latach widać także na ryc. 2.

Podsumowanie

1. Analiza tablic przepływów międzygałęziowych 26 krajów Unii Europejskiej dzięki znacznej dezagregacji danych macierzy oraz 12-letniemu okresowi obserwacji pozwoliła pogłębić i ugruntować naszą wiedzę o pozycji ekonomicznej działu obsługa nieruchomości w gospodarce badanych krajów. Pomimo pewnych usterek i luk badanego materiału otrzymano obraz w miarę wiarygodny i aktualny.

2. Dział nieruchomości jawi się w badanym materiale statystycznym jako znaczący, reprezentuje 5,7% udziału w łącznej wartości produkcji globalnej krajów Unii, ustabilizowany w czasie. Kooperuje on ze wszystkimi pozostałymi działami tablicy narodowej.

3. Obsługa nieruchomości systematycznie towarzyszy działowi budownictwo, z którym razem stanowi 1/8 produkcji globalnej każdego kraju.

4. Analiza ukazała różnice w skali i strukturach produkcji globalnej między „starymi” i „nowymi” krajami Unii. 5 państw nowych, o stosunkowo krótkim stażu w Unii, różni się znacznie od parametrów krajów „starych”. Stało się widoczne, że w krajach młodszych stażem, nie w pełni jeszcze rozwiniętych, obsługa nieruchomości jest na niższym poziomie.

5. Głównym odbiorcą usług nieruchomościowych jest mieszkalnictwo, częściowo także obiekty niemieszkalne. Wskaźnik (umowny) na 1 statystyczne mieszkanie w skali miesięcznej odpowiada rzeczywistości, w 2007 r. (ostatni rok badań) wynosił 105-318 euro na osobę.

6. Gospodarka Polski – przy gorszych parametrach sytuacji mieszkaniowej – wydatkowała na obsługę całego swojego zasobu nieruchomości kwotę ok. 260 zł (65 euro) miesięcznie na obywatela, przy podobnej do pozostałych krajów dynamice nakładów.

Literatura

Sulmicki P., 1959, *Przepływy międzygałęziowe*, PWG, Warszawa.

Kałkowski L., 2006, *Udział usług związanych z nieruchomościami w gospodarce narodowej*, Świat Nieruchomości nr 57/58.

Czyżowski A., 2008, *Przepływy międzygałęziowe jako makroekonomiczny model gospodarki*, wyd. AE w Poznaniu.

REAL-ESTATE SERVICES IN THE ECONOMIES OF EU COUNTRIES

Abstract. This paper was written on the basis of the inter-sectoral flow tables (55 x 55) applicable to 26 countries belonging to the European Union, published by Eurostat. The author concentrated himself on the Real Estate column and row, analysing those services in the marginal years available for research, 1995-2007. He separately analysed the data of 16 “old” EU and 10 “new” EU countries. The real-estate service value shares in the global production output were presented as 5.6% and 5.7% in the said marginal years, respectively, supplemented by the global production structure and its rates in those twelve years. Using service costs per inhabitant and per flat indicators in particular countries, the author found various levels of real-estate services in the “old” and “new” EU countries. The shares of those services in the global production output were summed up with the building industry share, i.e. $5.7\% + 6.6\% = 12.3\%$. This indicator demonstrates an essential role of both sectors in the EU economies.

Key Words: inter-sectoral flows, real estates, building industry.

Prof. dr hab. Leszek Kałkowski
Instytut Rozwoju Miast
Kraków